PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE 2006

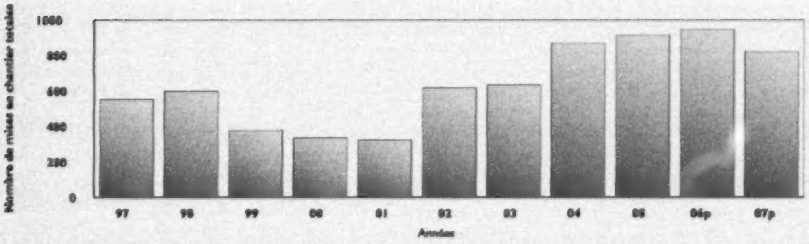
Construction résidentielle: stabilité en 2006 et fléchissement en 2007

La construction d'habitations en propriété absolue[1] se stabilisera en 2006. Le nombre de mises en chantier de telles unités dépassera légèrement celui de l'année 2005. Cette activité sur les chantiers de construction sera stimulée par la conjoncture favorable du marché de l'emploi en 2005, dans la région trifluvienne, dont l'impact positif se fera sentir pendant l'ensemble de l'année 2006 et durant la première moitié de 2007, par des taux hypothécaires toujours abordables ainsi que par un marché de la revente, qui, malgré une légère détente, demeurera serré. Toutefois, la croissance du nombre de ménages, bien que toujours positive, sera plus modeste en 2006, de même que l'immigration, qui sera moins dynamique qu'au cours des années passées dans la région. Sous l'effet combiné de l'ensemble de ces facteurs, le nombre de mises en chantier augmentera légèrement. On s'attend à ce que 485 habitations de cette catégorie soient commencées en 2006.

Un ralentissement est attendu pour 2007. En effet, l'impact de quelques facteurs moins favorables commencera à se faire sentir. Il y aura d'abord le marché de l'emploi dont le ralentissement, amorcé en 2006, freinera l'activité sur les chantiers de construction. Sur le marché de la revente, un choix plus vaste de propriétés sera offert aux acheteurs à mesure que le nombre d'inscriptions progressera. Enfin, la croissance du nombre de ménages sera beaucoup moins importante tout comme l'immigration, ce qui réduira d'autant la demande de nouvelles habitations dans la région trifluvienne. Au total, 450 habitations en propriété absolue seront mises en chantier sur le territoire trifluvien.

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Trois-Rivières



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL

SOMMAIRE

1 Construction résidentielle: stabilité en 2006 et fléchissement en 2007

2 Marché de la revente: dynamisme en 2006 et détente en 2007

3 Détente attendue du marché locatif

3 Des années plus difficiles sur le plan de l'emploi

4 Les taux hypothécaires ont culminé

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

[1] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s).

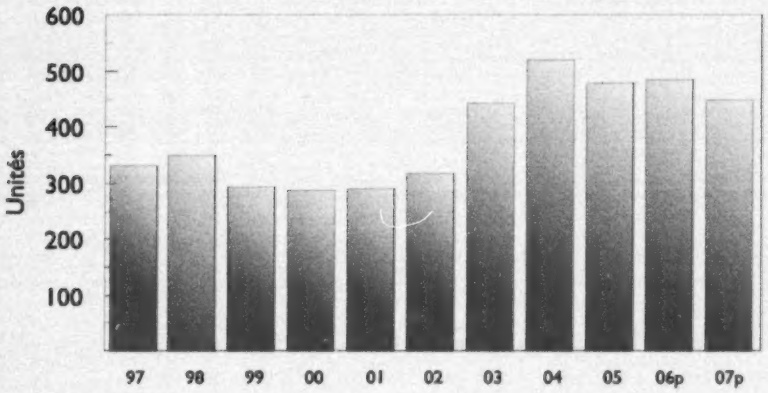
Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

Mises en chantier - prop. absolue

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières



Source : SCHL

Marché de la revente: dynamisme en 2006 et détente en 2007

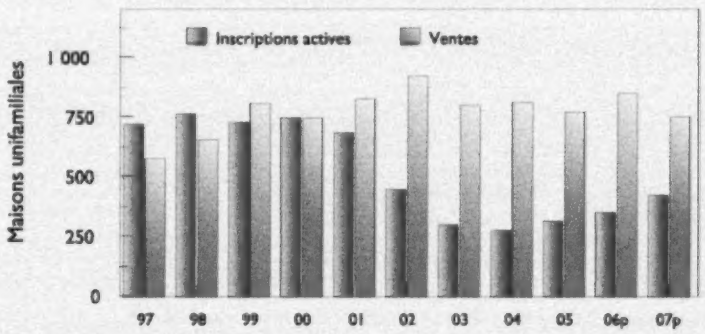
Le marché de la revente fera preuve de dynamisme tout au long de l'année 2006 dans la RMR de Trois-Rivières. Le nombre de ventes de propriétés unifamiliales* sera à la hausse, et cette activité sera principalement soutenue par la bonne performance du marché de l'emploi dans la région tout au long de 2005 et par des conditions d'achat toujours favorables. Les effets de cette conjoncture continueront de se faire sentir cette année, ce qui aura un impact positif sur le nombre de transactions. De plus, sur le plan démographique, la croissance du nombre de ménages dans le groupe des 25-34 ans, qui constitue le groupe des accédants à la propriété, progressera en 2006 et en 2007, ce qui entraînera un accroissement de la demande. Du côté de l'offre, le nombre de propriétés à vendre, bien qu'encore relativement faible, continuera de progresser légèrement en 2006 et de façon plus marquée en 2007. En effet, on sent que la contrainte d'offre, causée par le petit nombre de propriétés à vendre au cours des dernières années, commence à se résorber. Enfin, même si la récente remontée des taux hypothécaires a pu ralentir la cadence du marché, ceux-ci demeurent somme toute abordables. Ils ont même baissé légèrement récemment, et les perspectives à moyen terme ne laissent pas entrevoir de hausses pour les trimestres à venir. En 2006, sous l'effet combiné de ces facteurs, 850 transactions seront conclues, ce qui représente une progression de 10 % par rapport à 2005. En 2007, le nombre de transactions fléchira de près de 12 %, pour se chiffrer à 750.

Le ratio vendeurs/acheteur[1] (ratio v/a), qui est une mesure de l'état du marché, montera légèrement en 2006. L'augmentation du nombre de ventes et du nombre d'inscriptions se fera pratiquement au même rythme et n'entraînera donc pas de hausse importante du ratio, qui s'établira à 5,0. En 2007, en raison du ralentissement du nombre de transactions, le ratio v/a s'accroîtra de façon plus marquée pour atteindre 5,5.

Pour ce qui est du prix moyen des propriétés, les hausses seront moins importantes. Les majorations de près de 10 %, que l'on a connues au cours des dernières années, sont choses du passé. Toutefois, si l'on retient l'hypothèse que pour les années 2006 et 2007, le marché de la revente sera toujours à l'avantage des vendeurs, on peut s'attendre à ce que les hausses de prix soient légèrement supérieures à l'inflation. On prévoit donc que le prix moyen des propriétés progressera d'environ 5 %, en 2006, et d'approximativement 2 %, en 2007.

Ventes SIA®

Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: CIM (SCHL compilation) p: prévision SCHL

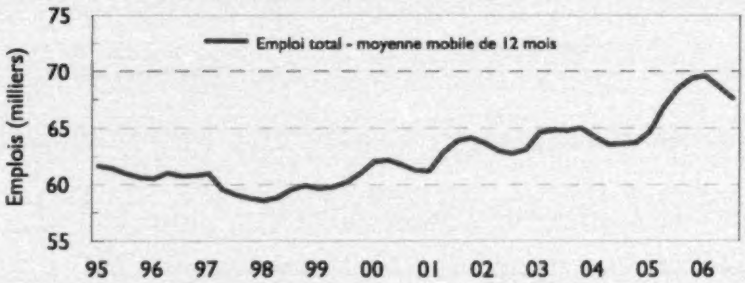
Propriétés unifamiliales: maisons individuelles, jumelées et en rangée.

[1]Le ratio v/a est un indicateur du rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs. La zone d'équilibre, caractérisée par un ratio v/a de 8 à 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs. Un ratio inférieur à 8 dénote un marché favorable aux vendeurs, alors qu'un ratio supérieur à 10 signifie que le marché avantage les acheteurs.

Détente attendue du marché locatif

Le marché locatif se détendra davantage au cours des années 2006 et 2007. Après quelques années pendant lesquelles il était plus difficile pour les locataires de trouver un logis, car le taux d'inoccupation était très bas dans la région, le vent devrait tourner. Déjà en 2005, une remontée du taux d'inoccupation a été constatée dans la région. Ce mouvement à la hausse, qui se poursuivra au cours des deux prochaines années, sera stimulé en grande partie par une offre plus abondante de logements locatifs, en raison de l'arrivée importante de nouvelles unités locatives sur le marché au cours des dernières années. En effet, depuis 2002, la construction de logements locatifs va bon train dans la région trifluvienne. Par ailleurs, la demande sera soutenue, notamment par des facteurs démographiques. En effet, la croissance du nombre de nouveaux ménages dans le groupe des 15-34 ans, qui est assez actif sur le marché locatif, sera toujours positive, tout comme c'est le cas pour le groupe des 65 ans et plus. Cette conjoncture fera en sorte que la remontée du taux d'inoccupation sera graduelle. En 2006, ce taux se fixera à 1,9 %, et en 2007, à 2,3 %. L'année 2006 aura également été active sur le plan de la construction, et tout près de 425 unités locatives seront commencées. La remontée prévue du taux d'inoccupation d'ici 2007 devrait contenir les ardeurs des promoteurs, si bien qu'en 2007, la cadence des mises en chantier de logements locatifs ralentira, et 375 nouveaux logements locatifs seront mis en chantier.

Le marché de l'emploi s'essouffle
Région métropolitaine de Trois-Rivières



Source: Statistique Canada

Des années plus difficiles sur le plan de l'emploi

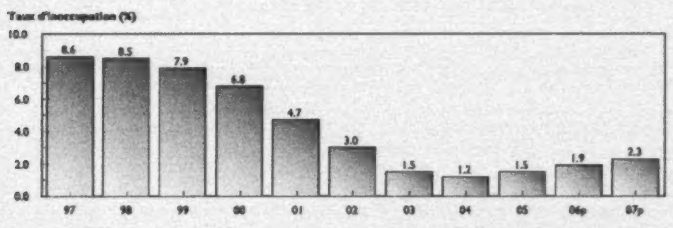
Portée par le dynamisme du marché de l'emploi en 2005, la région trifluvienne connaîtra une croissance économique plus modeste cette année. Après un gain de presque 6 000 postes en 2005, le marché de l'emploi se repliera au cours de l'année 2006, et ce ralentissement se poursuivra en 2007. En effet, le secteur manufacturier, qui occupe une part importante de l'économie régionale, traverse une période sombre et montre d'autres signes de difficultés à venir. La force du dollar canadien et le coût de l'énergie, intrant important pour la fabrication et le transport de nombreux biens manufacturiers, nuisent lourdement à la compétitivité du secteur manufacturier, en particulier à celle des entreprises de pâtes et papier et de métallurgie. Depuis le début de l'année déjà, l'écho de mises à pied au sein de ces entreprises retentit. En 2007, cependant, la production manufacturière devrait s'intensifier, car le dollar devrait reculer quelque peu.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Remontée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières

Automne - Hiver 2007

	2004	2005	2006p	2007p	2005/2006	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Propriété absolue						
Ventes S.I.A.®	816	773	850	750	10 %	-12 %
Inscriptions S.I.A.® courantes	279	313	350	425	12 %	21 %
Ratio vendeurs/acheteur	4,0	4,8	5,0	5,5	--	--
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Maisons unifamiliales	102 000	112 250	117 500	120 000	5 %	2 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	874	919	950	825	3 %	- 13 %
Propriété absolue	520	480	485	450	1 %	- 7 %
Copropriété	0	0	40	0	--	--
Locatif	354	439	425	375	- 3 %	- 12 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,2	1,5	1,9	2,3	--	--
Loyer moy. pour un log. de 2 c.c. ($)	457	474	490	500	3 %	2 %
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	5,1	6,3	(5,5 - 6,5)	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	6,7	(6,0 - 7,0)	--	--
Variation annuelle de l'emploi	-1 500	6 000	-1 000	- 500	--	--

[1] La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de la Mauricie. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL et Statistiques Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

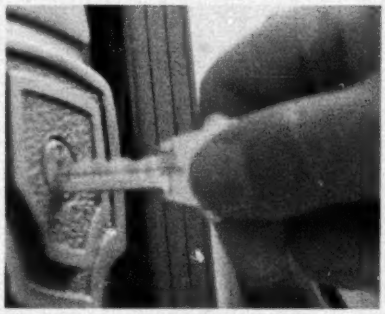
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64301_2006_B02